

# 非法鎖驅逐

該如何處理

# 指南的內容

第一部分

非法與  
合法驅逐

第二部分

如何制止  
非法鎖房？

第二部分

如何制止  
非法鎖房？

免責聲明：本演示文稿中提供的資訊不構成法律建議。所有信息、內容和資料僅供參考。



# 關於我們

經濟正義的戰略行動 (SAJE)

自1996年以來，SAJE一直是我們社區中促進經濟正義的力量，專注於承租人權利、健康住房和公平發展。

---

请访问我们的网站 [WWW.SAJE.NET](http://WWW.SAJE.NET)  
致电 (213) 745-9961  
[INFO@SAJE.NET](mailto:INFO@SAJE.NET)

# 第一部分： 非法與合法 驅逐

不要自我评价。  
您有权进行正确  
和合法的驱逐程  
序

# 合法驅逐程序

您有權通過法院程序來決定是否驅逐您。在法院對您的案件作出判決之前，您不必搬家。

3日通知

問題得到解決，  
承租人留下。

問題未解決

30/60/90/120  
日遷出通知書

承租人決定對抗驅逐。

承租人決定搬家。

已向法院提出非法佔有書的申請。  
通知已送達承租人，承租人有5個工作日來答复

未提出答复

默許遷出通知書  
郡警可在此時將承租人驅逐

提出答复

如有可能，要求根據《刑事訴訟法》第631條進行陪審團審判。

聽證通知 | 庭審

和解

案件和解，承租人決定搬家。

審判

駁回

驅逐案件被駁回，  
承租人可以留下。

技術性辯護

有利於承租人的規則，  
承租人可以留下

適居性辯護\*

有利於承租人的規則  
承租人可以留下來並可能有資格獲得租金減免。

不利於承租人的規則  
遷出通知書

郡警可在此時將承租人驅逐

# 驅逐的原因



## 非過失驅逐

- 艾理斯法案 (ELLIS ACT) ——從市場或拆除令中遷出
- 拆迁令
- 直系親屬遷入
- 宜居性問題
- 轉為經濟適用房

## 過失驅逐\*

- 違反租賃協議
- 房產內的非法活動
- 滋擾
- 未支付租金\*
- 拒絕合理地進入該單位
- 其它..

您可能有資格因這些類型的驅逐而獲得重新安置

在新冠肺炎期間，州和地方都有保護措施，以防止因未支付租金和其他過失驅逐而被驅逐。請聯繫我們瞭解更多資訊。

請訪問SAJE.NET/NORENT或撥打我們的租戶行動診所，電話：  
(213)745-9961

# 非法驅逐或鎖房

**在以下情況下，您的強制驅逐或切斷水電可能是非法的：**

- 您尚未收到正式的書面遷出通知，即30/60/90/120日遷出通知書
- 只收到口頭威脅，這些不是驅逐，您有權提起法律訴訟
- 您從未收到法院加蓋公章的非法佔有書
- 您的法院非法佔有書是手寫的或以其他方式偽造的
- 法院沒有發佈有關您的驅逐文件，也稱為佔有權令

## 您的房東可能觸犯了法律

### 加州民法第789.3條

只有郡警根據法院的命令才可以將租戶從房產中帶走。房東不得以終止居住為目的，通過更換門鎖或使用靴子鎖或類似方法阻止租戶合理地進入房產。

# 請勿忽略以下法院文件：

SUM-130  
FOR COURT USE ONLY  
(SOLO PARA USO DE LA CORTE)

**SUMMONS  
(CITACIÓN JUDICIAL)  
UNLAWFUL DETAINER—EVICION  
(RETENCIÓN ILÍCITA DE UN INMUEBLE—DESALOJO)**

**NOTICE TO DEFENDANT:  
(AVISO AL DEMANDADO):**

**YOU ARE BEING SUED BY PLAINTIFF:  
(LO ESTÁ DEMANDANDO EL DEMANDANTE):**

NOTICE! You have been sued. The court may decide against you without your being heard unless you respond within 5 days. You have 5 DAYS, not counting Saturdays and Sundays and other judicial holidays, after this summons and legal papers are served on you to file a written response at this court and have a copy served on the plaintiff.

A letter or phone call will not protect you. Your written response must be in proper legal form if you want the court to hear your case. There may be a court form that you can use for your response. You can find these court forms and more information at the California Courts Online Self-Help Center.

¡AVISO! Usted ha sido demandado. Si no responde dentro de 5 días, el tribunal puede emitir un fallo en su contra sin una audiencia. Una vez que le entreguen esta citación y papeles legales, solo tiene 5 DÍAS, sin contar sábado y domingo y otros días feriados del tribunal, para presentar una respuesta por escrito en este tribunal y hacer que se entregue una copia al demandante.

Una carta o una llamada telefónica no lo protege. Su respuesta por escrito tiene que estar en formato legal correcto si desea que procesen su caso en la corte. Es posible que haya un formulario que usted pueda usar para su respuesta. Puede encontrar estos formularios de la corte y más información en el Centro de Ayuda

**NOTICE OF  
EVICION**

**TO THE JUDGEMENT DEBTOR(S)  
AND ALL CLAIMING UNDER SAME:**  
You are hereby notified that pursuant to the Order of Court and Notice to Vacate heretofore delivered to you or your agent, or posted upon these premises, your occupancy of these premises has been terminated. Any property which you may have left upon the premises is now under the legal control of the judgment creditor referred to below.

Information regarding legal procedures to follow to regain possession of your personal property is set forth in the above-mentioned Notice to Vacate. For further information you should consult an attorney.

**ATTENTION**

"Every person who has been removed from any lands by process of law, or who has been removed from any lands pursuant to the lawful adjudication or direction of any court, tribunal, or officer, and who afterwards unlawfully returns to settle, reside upon, or take possession of such lands, is guilty of a misdemeanor." (PC 419.)

CASE NO. [REDACTED]

[REDACTED] Judgment Creditor

vs.

[REDACTED] Judgment Debtor

Phone [REDACTED] Deputy

Leroy Baca, Sheriff  
Los Angeles County

Dated [REDACTED]

TM2020 SH-CI-549 REV 4/03

為了確認驅逐合法，文件有效  
或有正式的法院和解協議（又  
稱佔有權令）

請致電洛杉磯郡之郡警民  
政部門

(213) 972-3930

COUNTY OF LOS ANGELES  
SHERIFF'S DEPARTMENT  
COURT SERVICES DIVISION

**RECEIPT FOR POSSESSION OF REAL PROPERTY**

CASE # [REDACTED]  
On [REDACTED] at [REDACTED] I enforced the court order upon which this endorsement appears by placing the plaintiff in possession of the described premises.

By LEROY D. BACA, SHERIFF, Deputy  
Penal Code § 419 makes it a misdemeanor for any person who, after removal by court order, returns to settle, reside upon or take possession of such lands.

In the event evicted individuals reenter the property in violation of Penal Code § 419, present this document to the responding local law enforcement agency.

# 第二部分： 如何阻止非法鎖房

# 準備!

## 了解警訊

- 房產經理或業主口頭告訴您，他們計劃將您鎖在門外
- 偽造法院文件，如未加蓋法院印章的非法佔有書等
- 同一房產內其他單位的住戶被非法鎖在門外
- 在流行病期間，您不斷遭受業主或經理的騷擾，要求您支付租金
- 所有者或管理者隨意或過度限制水電使用或威脅切斷水電供應



# 收集您的文件!

您可能需要證明您沒有放棄該住所和/或當前的租戶沒有叫警員來驅逐您。可證明您的租房情況的文件：

- 上個月的房租收據
- 新冠肺炎期間的驅逐保護證明，如免租金函或聲明
- 有您的姓名和地址的信件
- 帶有地址的身份證件（如有）
- 租賃協議/合同副本

複印並保存在您的家裡以及家外——保存在手機裏，車裏，鄰居家裡，或者是在您小群組裏的人。

# 創建您的小群組！

您需要支持。我們並不孤單，也不能獨自完成這個任務。



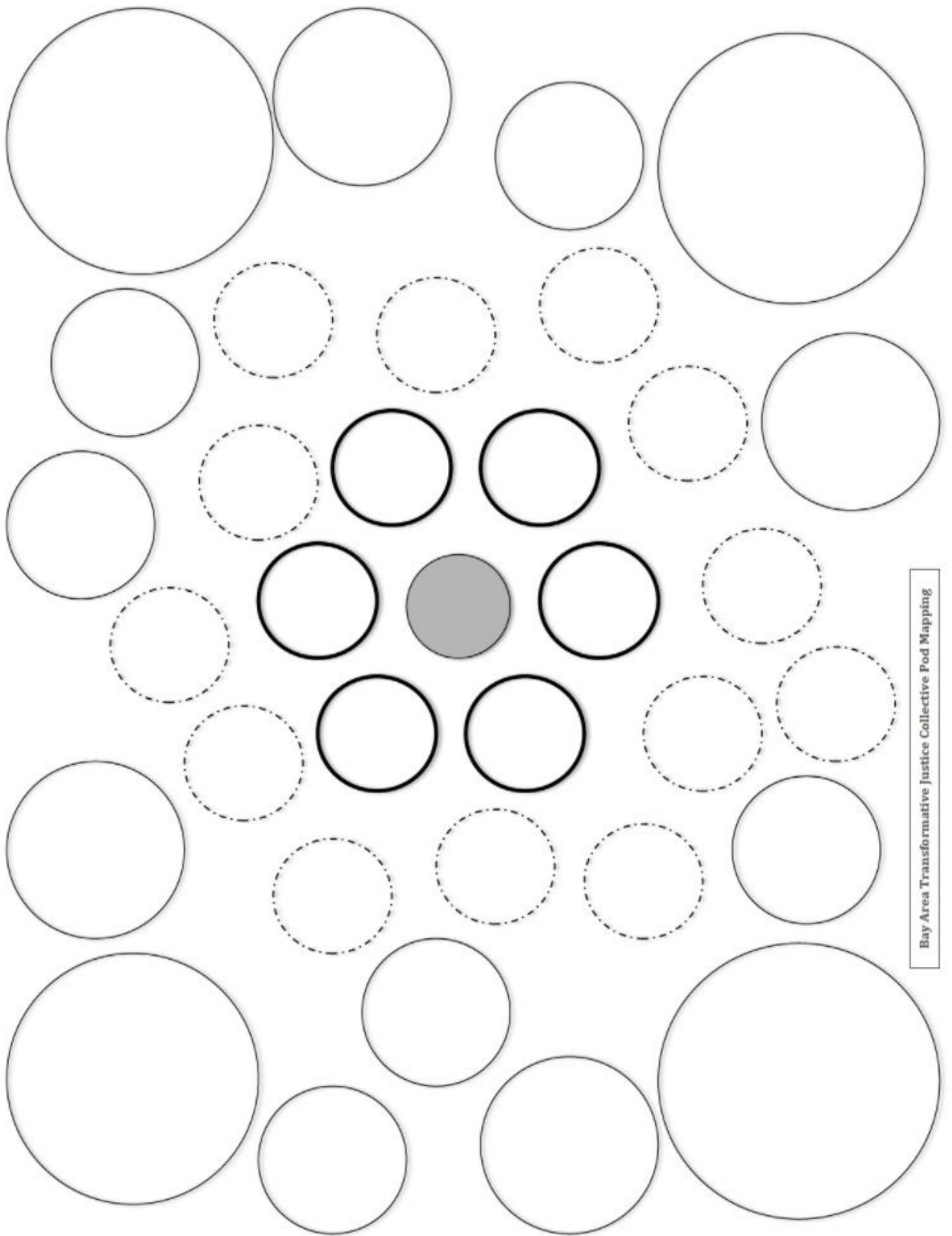
“您的小群組是由那些如果因暴力、傷害或虐待發生在您身上時，您會打電話的人所組成的；或者如果您負有責任想支持那些受到暴力、傷害或虐待的人，或者如果您目睹暴力或您關心的人正在遭受暴力或虐待時，您會打電話的人所組成的。”

-灣區轉型正義集體

# 如何創建您的小群組

灣區轉型正義集體創建了指南，在此使用

- 1) 在中間的灰色圓圈中寫下您的名字。
- 2) 周圍粗體輪廓的圓圈是您的小群組。寫下您群組裏的人的名字。我們鼓勵大家寫下真實個人的姓名，而不是寫“我的教會團體”或“我的鄰居”之類的名字。
- 3) 圍繞著您的小群組的虛線是可以“移動”的人，他們是可以被移動到您的小群組裏的人，但是需要多做一些工作。例如，您可能需要與他們建立更多的關係或與他們建立信任，或者，也許您從未與他們談過監獄或性暴力
- 4) 頁面邊緣的較大圓圈用於網絡、社區或團體，這些可能是您的資源。它可能是您當地的家庭暴力直接服務組織，或者是您在護理學校中的同學，或者是您的青年團體，或者是一個轉型性司法團體。



# 您的驅逐防禦小群組裏需要誰？



承租人倡導者

- 致電郡警民政部門以確認佔有權
- 協助重新連接服務/水電設
- 實質上協助承租人重返住所
- 協助將非法驅逐提報告交與警
- 風險：中等



調解員/維和人員

- 與執行驅逐的人談話，即市警、房東、經理、郡警等
- 降低潛在的暴力或攻擊性遭遇
- 必要時明確告知租戶的需求和權利
- 風險：高



記錄員/觀察員

- 作為事件的見證人
- 對發生的事件進行拍攝或合意的錄
- 記下重要信息
  - 人員和對在場人員的描述
  - 警員姓名和徽章編號
  - 記錄正在發生的事情
  - 財產損失清單
  - 這對潛在的小額索賠民事法院和針對他們的刑事訴訟非常重要。
- 風險：中等



封鎖支持者

- 如果需要，這些人將肉身站在您與驅逐您的人之間
- 為此可能需要2人以上
- 風險：高



# 第三部分： 風險

# 了解風險： 法律通常保護財產大過於 保護人民。

如果與警方的互動升級，參與人員可能會受到刑事指控。他們可能收取的費用包括：

- 侵入
- 抵抗、阻撓或拖延和平官員（《刑法》第148(a)(1)條）。
- 陰謀
- 雜項

這可能導致有前科，未付罰單等的人被監禁，甚至可能導致移民局羈押或驅逐出境。

和您的小群組談談，弄清楚您們都願意或不願意做  
什麼。考慮：

在什麼情形之下您們可能會全部離開？

# 待命清單

- 填寫小群組表
- 致電您的小群組進行確認
- 繼續與他們建立信任——交談並與他們保持聯繫。
- 將您的文件收集在一起——在手機、汽車、錢包，皮夾中保存通知副本。
- 記錄您的房東說了什麼/作了什麼



# SAJE

**STRATEGIC ACTIONS FOR A JUST ECONOMY**